

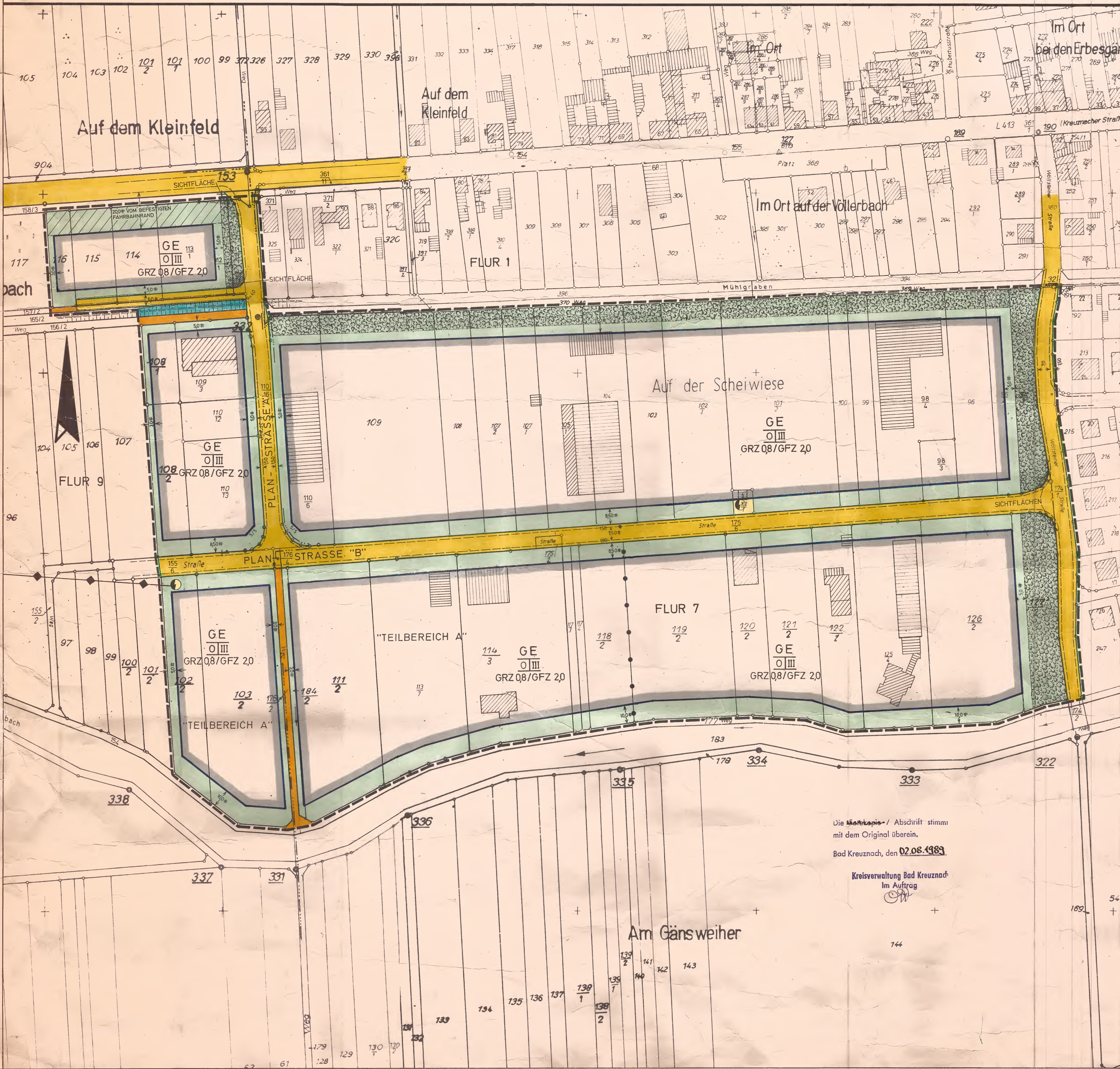
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE PFAFFEN – SCHWABENHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET "AUF DER SCHEIWIESE" – FLUR 1, 7 U. 9

M. 1:1000

ANLAGE 1

Abschrift



Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) (insbesondere die §§ 1.2, 3.4,8,9,10 und 30).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)).
 § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).
 § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geändert durch Artikel 2 des 2. Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 1 BauGB § 22 BauNVO
--	--	--

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: III GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 Ausnahmsweise können im "Teilbereich A" STÜOS, STÜOÄrtige Gebäude bis zu einer TH 18,0 m über gew. Gelände gemäß § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.	0
-------------------------------	---	---

- Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den Straßengrenzungslinien einhalten. Die Flächen zwischen den Straßengrenzungslinien und den Baugrenzen dürfen nicht als Lagerplätze genutzt werden. Punkt 5 ist zu beachten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Südlich der Planstraße "B" wird die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - mit mindestens 0,60 m festgesetzt. Diese Höhe ist über der Straße in der Mitte der Straßengrenzungslinie zu ermitteln. Nördlich der Planstraße "B" wird die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - mit mindestens 0,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem natürlichen Gelände zu ermitteln.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBAuO)
a) Dachform
Zulässig sind nur Flachdächer. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
b) Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Straßengrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Bereich der Sichtflächen darf die Einfriedigung nicht höher als 0,50 m sein.
c) Art der Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Lärreduzierung als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
- §§ 9 (1) 10 und 9 (1) 11 BauGB
Die schraffiert dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu der Landesstraße 413 hin sind Schutzflächen (Abstandsflächen gem. § 22 Landesstrabengesetz). Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen, Garagen und Lagerplätze) freizuhalten und gärtnerisch bis auf die notwendigen Stellplätze zu nutzen.
Im Bereich der Landesstraße 413 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen; Zugänge und Zufahrten sind unzulässig. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Einfriedigungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen.
- Flächen gem. § 9 (1) 24 BauGB und Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB
Die in der Planurkunde eingetragene Immissionsschutzpflanzung ist Schutzfläche gem. § 9 (1) 24 BauGB. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz gegen Staub, Lärm, Abgase und zur Verbesserung des Landschaftsbildes in Form einer mehrreihigen Schutzpflanzung festzusetzen. (Siehe Pflanzschema Anlage 2). Im Bereich der Sichtflächen darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen. Zu jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzschema vorzulegen.

Planzeichen

— Schwarze Linien: Kartierung	— Straßenverkehrsflächen
— Straßengrenzungslinien	— Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— Baugrenzen	— Sichtflächen
— Bürgersteige	— GE Gewerbegebiet, überbaubar Grundstücksfl.
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	— Immissionsschutzflächen
III Zahl der Vollgeschosse max.	— Wasserflächen (Mühlgraben)
● Trafostation	GRZ Grundflächenzahl
— Straßemittellinie	GFZ Geschosflächenzahl
— Flurgrenze	○ offene Bauweise
— Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	◆ 20 kV Starkstromleitung
— Böschungen	— Feldweg
— TH Trauthöhe	

Ausfertigungsmerkmal
 Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Pfaffen-Schwabenheim, den 17.02.2009
Kreuznach
 Flömmersfeld, Ortsbürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 01.03.89
 DER ORTSBÜRGERMEISTER
 (SIEGEL) GEZ. ZÖLLER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 20.3.89 IM DER ZEIT VOM 31.3.89 BIS EINSCHL. 25.89 NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN DER ORTSBÜRGERMEISTER (SIEGEL) GEZ. ZÖLLER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMASS § 10 DES BAUGESETZBUCHES AM 12.5.89 VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DER ORTSBÜRGERMEISTER (SIEGEL) GEZ. ZÖLLER

GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 17.07.1989 Az.: 6160-610-131/944

GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG I. S. V. § 11 (3) BauGB GELTEND GEMACHT:

IN KRAFT GETRETEN MIT BEKANNTMACHUNG VOM 07.09.1989

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH I. V. (SIEGEL) GEZ. Meiborg Ltd. Kreisrechtsdirektor

Die Kopie-/ Abschrift stimmt mit dem Original überein.
 Bad Kreuznach, den 02.08.1989
 Kreisverwaltung Bad Kreuznach
 Im Auftrag
[Signature]